

Vamos ultrapassar os limites da internet e compartilhar as verdades também no mundo real. Por meio deste arquivo, que você pode fazer *download* em nosso site. Imprima exemplares deste boletim e distribua as notícias do governo Bolsonaro. Toda semana teremos um novo boletim. Juntos somos mais fortes.

“E conhecereis a verdade, e a verdade vos libertará” João 8:32 ACF.

contato@vidadestra.org

## CAIXA INAUGURA NOVA MODALIDADE DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO A TAXAS FIXAS DE JUROS

Por Lívio Oliveira, economista. @liviolsoliveira

O Financiamento imobiliário cresceu 42,7% em janeiro em virtude da queda histórica dos juros. A medida de taxas fixas, anunciada pelo Governo Bolsonaro para compra de imóveis, também anima o comprador da casa própria.

### VAMOS ENTENDER MELHOR ESTA MEDIDA



A Caixa Econômica Federal, recentemente, inaugurou uma modalidade, até então pouco conhecida no mercado imobiliário brasileiro, de financiamento de imóveis a juros fixos. Estes variam entre 8,00 a 9,50% ao ano. Para quem não é correntista, a taxa de juros é de 9,75%. As outras duas modalidades de financiamento são: **a)** correção pela TR, com juro a partir de 6,5% ao ano e **b)** correção pela inflação, com base no IPCA, com juros a partir de 2,95% ao ano. A grande vantagem do financiamento com juros fixos é o menor grau de risco, pois o tomador do empréstimo fica sabendo exatamente quanto vai pagar de mensalidade a cada mês. A desvantagem, comparada com as modalidades de correção pela TR e pelo IPCA, é que a prestação do imóvel terá um valor maior.

Para efeito de compreensão, vamos citar exemplos de financiamento com as três modalidades: juros fixos, TR e IPCA. Usando o simulador do site da própria Caixa, considerando o valor de um imóvel novo de R\$ 300.000 reais a ser financiado em 360 meses, ou trinta anos, com financiamento máximo de 80%, pelo Sistema de Amortização Constante (SAC) e entrada de R\$ 60.000, os valores das prestações nas três modalidades, para um tomador de empréstimo com relacionamento com a Caixa, serão as seguintes:

**a)** Financiamento com Juros fixos: 1ª prestação de R\$ 2.644,54, com juros nominais de 9,11% ao ano e juros efetivos de 9,45% ao ano.

**b)** Financiamento pela TR: 1ª prestação de R\$ 2.413,30, com juros nominais de 7,95% ao ano e juros efetivos de 8,25% ao ano.

**c)** Financiamento pelo IPCA: 1ª prestação de R\$ 1.752,50, com juros nominais de 4,65% ao ano e juros efetivos de 4,75% ao ano.

Das três modalidades, o financiamento pelo IPCA parece ser o mais vantajoso e atrativo, à primeira vista, por ter um valor menor da prestação e por ter taxas de juros menores. Mas o tomador de empréstimo deve ter em mente que, se houver um aumento significativo da inflação, medida pelo IPCA, o valor da prestação do imóvel financiado será reajustado de forma proporcional. Nesse caso, dependendo do orçamento do mutuário, poderá haver dificuldades no pagamento das prestações. O mesmo pode ser dito do financiamento pela TR.

Assim, embora o financiamento com juros fixos tenha valores maiores das prestações, o tomador de empréstimo terá a informação, de forma antecipada, de quanto irá pagar de mensalidade todos os meses, podendo fazer o seu planejamento financeiro com mais segurança e previsibilidade, sem correr o risco dos valores das parcelas do financiamento aumentarem abruptamente, comprometendo seu orçamento.

Veja mais em nosso site: <http://vidadestra.org/boletim>